

§ 150

Uudisrakennuslupa 2023-1057 Matroonanportti 2

Päätöspäivämäärä

26.10.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.11.2023

Rakennuspaikka	49-31-24-2 KAITAA Pinta-ala 3156.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Matroonanportti 2 02270 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 1,81 + 15 % 5700.0 k-m ² 0.0 k-m ²																		
Hakija	Asunto Oy Espoon Taivaanvalkea c/o JM Suomi Oy Hevosenkä 3 02600 ESPOO Asunto Oy Espoon Valonsäde c/o JM Suomi Oy Hevosenkä 3 02600 ESPOO																			
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), talousrakennus (2) ja jätteiden syväkeräysjärjestelmä Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti Uusi rakennus																			
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>104106926X</td> <td>6743.0</td> <td>6743.0</td> <td>22000.0</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>104106925W</td> <td>73.0</td> <td>73.0</td> <td>292.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	104106926X	6743.0	6743.0	22000.0	8	2	104106925W	73.0	73.0	292.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä															
1	104106926X	6743.0	6743.0	22000.0	8															
2	104106925W	73.0	73.0	292.0	1															
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1																			
	Kaupunkikuvatoimikunta	05.06.2023	Puoltava																	
	Kaupunkimittausyksikkö	15.09.2023	Mahdollistava																	
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	03.10.2023	Mahdollistava																	
	Espoon	10.10.2023	Ehdollinen																	

ympäristönsuojelun
palvelualue
Länsimetro 04.10.2023 Puoltava
Metron rataisännöinti 11.10.2023 Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 17 kpl
Kaupparekisteriote 2 kpl
Lainhuutotodistus
Ote hallituksen pöytäkirjasta 2 kpl
Valtakirja
Hallinnanjakosopimus
Hankekuvaus
KKT:n ennakkolausunto
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Rakennusjäteselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo
Meluselvitys
Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä
Palotekninen suunnitelma liitteineen
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitykset kosteudenhallinnasta
Työmaavesien hallintasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Pihasuunnitelma
Ulkoväriyysuunnitelma
Ilmakuvia alueelta
Sopimus autopaikkojen sijoittamisesta
Pysäköintiyhtiö tekninen esitys 31026-1
Yhteistilat
Selvitys pesula ja kuivaushuoneratkaisusta
Kesäajan lämpötila asuinkerrostalon suunnittelussa
PIMA-selvitys
IV-simulointi
Länsimetron betoni ja kalliorakenteiden tärinänrajoitusohjeet
HKL:n ohje työskentelystä metroradan läheisyydessä
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Turvallisuusselvitykset
Pohjarakenteet ennen luvan hakemista
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
TEK Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
TEK Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Metron rataisännöinnin lausunnon liite

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon, talousrakennuksen ja jätteiden syväkeräysjärjestelmän rakentamiseen.

Tontille on 27.10.2022 myönnetty purkamislupa 2022-1446 varastorakennuksen ja energiansiirtorakennuksen purkamiseen uudisrakentamisen tieltä.

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK ja siltä on osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Lisäksi tontilta on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset alat talousrakennukselle, leikkialueelle ja puin ja pensain istutettaville tontinosille. Rakennusala sijoittuu katualueen rajaan kiinni sekä etelä- että itäpuolella. Rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti sekä kadulle että sisäpihalle. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä, keraamisia laattoja tai metallilevyä. Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, hulevesien käsittelyyn, sulfidisaviin, tulvariskin ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi korttelisuunnitelma Matroonankatu länsi ja Design Finnoo -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Suomenlahdentien ja Matroonanportin risteykseen rakennetaan 8-kerroksinen, kaksiportainen asuinkerrostalo, joka muodostuu kahdesta, nurkista toisissaan kiinni olevasta rakennusmassasta. Rakennusmassat sijoittuvat siten, että tontin kaakkoiskulmaan muodostuu avara sisäänkäyntiaukio. Leikki- ja oleskelualueet ovat sisäpihan puolella. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat sisäänkäyntiaulat sekä yhteistilat: talosaunat, harrastetila, pesulat sekä irtaimisto- ja lastenvaunuvastot. Polkupyörävarastot sijaitsevat rakennuksen parvekelinjojen alla sekä erillisessä ulkorakennuksessa sisäpihalla. Rakennuksen julkisivut ovat vaaleasta tiilestä pääosin paikalla muuratut. Julkisivumuurauksessa on käytetty reliefitiiltä tehostekenttinä. 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoissa on lisäksi käytetty pitsitiilimuurausta, joka suodattaa läpi taustaseinän vihreän tehostevärin ja jonka poikittain asetelluista tiilistä muodostuu aaltokuvio julkisivupintaan. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä on korostettu vihreän sävyisellä, lasitetulla tiililaatalla. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Talossa on tasakatto. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet. Asuntoja rakennetaan yhteensä 87. Asuntojen keskipinta-ala on 57 m². Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusalueelle osoitettu rakennusoikeus on 5 700 kem². Lisäksi saadaan rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 855 kem², ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 6 816 brm² ja hankkeen kerrosala on yhteensä 6816 kem², mistä 5 700 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 515 kem² (9 %) on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 200 kem² on porrashuoneen 20 m² ylittävää osuutta ja 400 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeamaa.

Rakennuksen etelänpuoleinen A-osa ylittää rakennusalueen rajan sisäpihan puolella noin 1,6 m ja parvekelinjan osalta 1,3 m yli kaavassa sallitun. Lisäksi A-osan lounaisnurkka ylittää rakennusalan rajan 0,6 m ja rakennuksen B-osa pohjoispäädyssä noin 0,6 m. Ylityksillä on saavutettu lisää tilaa rakennuksen sisäänkäyntien edustalle muodostuvalle kaupunkikuvaa elävöittäväälle aukiolle. Rakennus ja aukio toimivat vastinparina Matroonanportin toiselle puolelle suunnitellun rakennuksen ja aukion kanssa.

Perustelut huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan kerrosalaan perustuen 52 ap. 50 autopaikkaa sijaitsevat kortteliin 31026 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa ja kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa tontin pohjoisosassa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 190 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Asuinrakennuksen B-osan 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 152 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty erillinen paloturvallisuussuunnitelma, joka on esitelty

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle. Rakennuksessa on painovoimainen savunpoisto. Asunnoista on järjestetty varatie parvekeluukun kautta viereiselle parvekkeelle.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hakemukseen on liitetty meluselvitys sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. parvekelasituksiin ja ikkunoihin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Tontin leikki- ja oleskelualue sijoittuu rakennuksen muodostamaan melukatveeseen sisäpihalle siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet kerätään hallitusti ja ohjataan viivytyjärjestelmä kautta HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausannon mukaisesti.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu kaksi tontilta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä suosituksin. Suositukset on huomioitu suunnitelmissa.

Teknistä toimikuntaa tai teknistä ennakkoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi. Suunnitelmia on kuitenkin päivitetty rakenneteknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Lausunnon mukaan, koska etäisyyttä ratatunneleihin ja metron huoltotunneliin muodostuu yli 100 metriä, ei mahdollisista paalutustärinäistä aiheudu haittaa metrotunnelien rakenteille tai laitteille. Lisäksi metron rataisännöinti (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) on antanut erillisen lausunnon, minkä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden tärinään liittyen tulee huomioida.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon liittyen asemakaavamääräykseen maaperän pilaantuneisuuden tutkimisesta ennen alueella tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä. Lausunnon mukaan Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että alueen aiemman käytön ja alueella aiemmin havaitun ympäristövahingon vuoksi maaperän tila on syytä tutkia tarkemmin ja selvittää onko maaperässä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ennen rakentamisen aloittamista. Tutkimustulosten toimittamisesta Uudenmaan ELY-keskukseen kunnostustarpeen arvioimiseksi on lisätty lupaan määräys.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hankkeen toteuttaminen vaatii pysyvien oikeuksien perustamista autopaikkojen sijoittamisesta kortteliin 31026 rakennettavaan pysäköintilaitokseen hakijatontin ja tontin 31-26-1 välille.

Tontin lounaisrajalla kulkee johtorasitealue. Hakijakiinteistö on rasiitettu ja

Espoon kaupunki oikeutettu. Hakijan mukaan rasitealueella aiemmin sijainneet putket on jo purettu eikä alueelle tule jäämään rasittavia johtoja. Hankkeen toteuttaminen edellyttää joko rasiitteen purkamista tai sen päivittämistä.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on

sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Alueen aiemman käytön vuoksi on maaperän tila tutkittava tarkemmin Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaisesti ja selvitettävä onko maaperässä kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ennen rakentamisen aloittamista. Tutkimustulokset tulee toimittaa Uudenmaan ELY-keskukseen ja Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun puhdistustarpeen arvoimiseksi. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on Uudenmaan ELY-keskus toimivaltainen viranomaisena maaperän puhdistamiseen ja maa-ainesten käyttöön liittyvissä asioissa.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Erytysuunnitelmiin on liitettävä asiantuntijan laatima selvitys siitä, että asuinhuoneistoksi muutettava tila vastaa ominaisuuksiltaan rakennuksen rakentamishetkenä voimassa olevia asuintiloja koskevia määräyksiä ja mahdolliset korjaustoimenpiteet on oltava tehtyinä ennen tilan käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa toimivaltaiselta viranomaiselta rasitteen perustamista tai yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

oikeusohjeet

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen
p. 043 827 0872
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 16.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti vs. rakennuslupapäällikkö Tiina Reponen.

Esittelijän kokouksessa tekemät tekniset korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.